

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海城市房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市浦东新区莲园路180弄24号401室居住 房地产估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪城估(2018)(估)字第03361号		出具报告日期	2018年11月09日	
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	胡爱萍		签字估价师(二)	温寅杰
		其他估价师				
法定代表人		袁东华				
合作方						
委托方	上海市高级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 浦东新区 莲园路180弄24号401室				
	估价对象	土地面积	0平方米	建筑面积	125.99平方米	
		居住类	新工房2			
	非居住类					
	估价 目的	估价服务	纠纷估价			
估价 结果	价值时点	2018年10月29日				
	评估总价	7210000(元)				
	评估单价	57227(元/平方米)				

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为浦东新区莲园路 180 弄 24 号 401 室房地产。所在物业名称为“紫竹轩”，该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为邱其良等，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为土地使用权转让，土地用途为住宅，宗地号为浦东新区北蔡镇 50 街坊 7 丘，所属宗地（丘）面积为 14407.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 7 层，竣工于 2000 年。估价对象房屋类型为新工房 2，建筑面积为 125.99 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国信托有限公司）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2018年10月29日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果（包含室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：7,210,000 元

大写金额：柒佰贰拾壹万元整

建筑面积评估单价：57,227 元/平方米

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2018年11月9日起至2019年11月8日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一八年十一月九日